

**Reunión de Partes Interesadas sobre Asistencia para Reubicación de
Inquilinos
Resumen de los Comentarios de Partes Interesadas
1/21/2016**

El 21 de enero de 2016, la Oficina de Vivienda y Desarrollo Comunitario (NHCD, por sus siglas en inglés), facilitó una reunión de partes interesadas para proporcionar insumos sobre las posibles estrategias de asistencia para reubicación de inquilinos. Entre los asistentes a la reunión estaban representantes de:

- Austin Apartment Association
- Austin Area Black Contractors Association
- Austin Board of Realtors (ABOR por sus siglas en inglés)
- Austin Energy
- Distrito Escolar Independiente de Austin (AISD por sus siglas en inglés)
- Austin Tenants Council ((ATC por sus siglas en inglés)
- Departamento de Código de la Ciudad de Austin
- Departamento de Servicios de Urbanización de la Ciudad de Austin
- Departamento de Salud y Servicios Humanos de la Ciudad de Austin
- Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de la Ciudad de Austin
- Comisión de Desarrollo Comunitario
- Autoridad de la Vivienda de Austin (HACA por sus siglas en inglés)
- HousingWorks Austin
- Land Development Code Advisory Group (CAG por sus siglas en inglés)
- Real Estate Council of Austin (RECA por sus siglas en inglés)
- Texas Rio Grande Legal Aid
- Washington Housing Consulting

Tema: *Permisos de Demolición y Reglamentos de Urbanización*

- La solicitud de permisos de demolición no incluye información sobre los habitantes del inmueble, no pregunta si la demolición daría lugar a desplazamientos
- El proceso de mitigación de árboles es un ejemplo de marco reglamentario: existen reglas y reglamentos claros que deben seguirse para obtener permisos/órdenes de ejecución de obras.
- Tratándose de reubicaciones de emergencia (como aquellas causada por las inundaciones), la ciudad no cuenta con una lista maestra de los predios afectados, solamente de los hogares que fueron contactados por la Ciudad.
- Sería útil para las agencias de la ciudad y los defensores un preaviso sobre las demoliciones planeadas.
- El preaviso a los inquilinos es insuficiente. Para muchas familias, 30 días no son suficientes para encontrar vivienda adecuada.

- Si un proyecto tiene más de 50 unidades, AIDS es notificado y prepara un estudio de impacto educativo para el proyecto en la etapa de revisión del plano de obra. Sin embargo, la revisión del plano de obra puede llevarse a cabo años antes de que el inmueble sea demolido.
- La regulación vigente estipula que un plan de obra tiene que ser aprobado si éste cumple con el Código de Desarrollo Urbano.
- Si el proyecto no va a las comisiones, AISD no es notificado.
- No se recaba información de manera más extensa, excepto cuando se surte un proceso de revisión de preservación histórica.
- En la actualidad, solamente la designación histórica bloquea una demolición. ¿Podría usarse la habitación del inmueble para detener o bloquear una demolición de no cumplirse ciertas condiciones?
 - Si hay violación a los requisitos de reubicación, inmediatamente daría lugar a otras cosas. ¿Qué tal si existiese un mecanismo según el cual, a menos que los urbanizadores cumplan con los nuevos estándares, la ciudad les niega permisos adicionales?
- ¿Podría asimismo incluirse un Estudio de Impacto de Asequibilidad en la carpeta del proyecto al momento en que se solicita un permiso de demolición?
- ¿Podría crearse una estructura de tarifas para permisos de demolición en la que los edificios habitados resulten con una tarifa más alta que los no habitados? ¿Cómo asegurar que esto no incentiva a los solicitantes a dar por terminados los contratos de arrendamiento/omitir el mantenimiento con el fin de reducir rápidamente las unidades habitadas?
- Las tarifas de la Comisión de Construcción y Estándares podrían ser más altas, y este dinero podría usarse para reubicar los inquilinos que han sido desplazados.
- Usar el marco creado para la eliminación de plomo o remoción de asbestos: deben llevarse a cabo ciertas medidas de mitigación antes de que se concedan permisos futuros/Orden de Ejecución de Obra
 - Se requiere trabajar con el Departamento de Código, especialmente cuando el trabajo no requiera evacuación completa del inmueble.
- En el período entre la aprobación del plano de obra y la solicitud del permiso de demolición, no existe una oportunidad clara para incluir los requisitos de asistencia de reubicación. Sin embargo, ¿es el momento de la solicitud de un permiso de demolición demasiado tarde (en tanto que la aprobación del plano de obra demasiado temprano)?

Tema: *Gastos de Mudanza, Costo de Solicitud y Depósitos*

- Desplazamiento permanente y reubicación temporal son diferentes.
- Cualquier requisito impuesto en el dueño del inmueble no debería desincentivar ese propietario de llevar a cabo la renovación seria cuando ésta sea necesaria.
- Concentrarse en el desplazamiento permanente de las familias.
- En la actualidad, Austin Energy condona los cargos de activación. Si el cliente tiene un saldo pendiente, la empresa hará arreglos razonables con dicho cliente.
 - Esto se aplica a cualquier desplazamiento permanente. Es importante dar preaviso a Austin Energy, para que ellos informen a su centro de atención

de llamadas y estén al tanto de desplazamientos venideros. No existe un proceso formal de notificación.

- Algunos inquilinos desplazados pasarán de vivienda multifamiliar a unifamiliar. La gente consigue la vivienda que puede pagar y no tiene que pagar por los cambios bajo estas circunstancias específicas.
- Los inquilinos están solicitando y necesitan un estipendio de mudanza.
- Cuando se den los avisos de demolición, sería útil congelar de los cánones de arrendamiento, si es posible.
- Los depósitos de seguridad deben ser devueltos inmediatamente, o por lo menos de forma rápida.
 - Tiene sentido desde el punto de vista de la limpieza, pero si existe un saldo pendiente –consumo de servicios, ésta es la única condición en ese caso.
 - Existen leyes estatales respecto de cuándo debe devolverse un depósito de seguridad.
- En algunos casos, la ciudad ya ha negociado con el urbanizador el financiamiento de un estipendio, pero los inquilinos no están al tanto (sucedió en Shoreline).
- Necesitamos más educación disponible en estos temas para que la gente sepa cuáles son sus derechos. Necesitamos detonantes que se pongan en movimiento, para que las cosas puedan comenzar rápidamente y los inquilinos se organicen con personas que los defienden. Anular la legislación estatal hace que todo sea más complicado.
- Los estipendios no anulan la legislación estatal.
- Algunos arrendadores mirarán sus libros de contabilidad, encontrarán multas por mora de años atrás y socavarán los depósitos de seguridad. Los arrendadores deberían conseguir lo que se les debe, pero debería existir un periodo razonable sobre el cual volver la vista atrás.
- Con la iniciativa de Vivienda para los Veteranos Sin Hogar, los arrendadores acordaron nuevos estándares, como por ejemplo condonar los cargos de solicitud y reducir el período del pasado en que se mira el historial criminal, de mora en pagos.
- En algunos casos, hay fondos de mitigación de riesgos para ayudar a incentivar a los arrendadores/propietarios de los inmuebles para que acojan a personas sin crédito o con crédito deficiente (por ejemplo, la iniciativa del alcalde para poner fin a los veteranos sin hogar).
 - Portland cuenta con un grupo de mitigación de riesgo en el que la Ciudad actúa como parte tercera asegurando a los inquilinos que buscan vivienda y tienen crédito malo o no tienen crédito.
- El Código de Austin no tiene procesos directos disponibles para ayudar en estas situaciones, para imponer costos adicionales sobre los urbanizadores o los administradores de inmuebles.
- ¿Cómo se crearía un fondo de compensación? ¿Por qué no podemos exigir que los propietarios lo establezcan y paguen el dinero por adelantado, como lo hacemos con los árboles y las aceras?
- Austin Apartment Association podría recomendar que sus socios de apartamentos consideren criterios de evaluación alternativos para inquilinos que han sido

desplazados, (períodos más cortos, etc.), tal y como lo han hecho con la iniciativa de veteranos sin hogar.

Tema: *Asistencia de Reubicación*

- Asistencia de Terceros: un agente de finca raíz o alguien bien versado en el mercado de arrendamiento debería encargarse de ayudar a la gente a encontrar vivienda. Debería tener incentivos y que éste sea su único enfoque. Esto funcionó en Shoreline. La ayuda de reubicación no debería estar localizada en las dependencias de la Ciudad
 - La Ciudad podría financiar la ayuda de reubicación mediante tasas más altas en permisos, etc., o los urbanizadores/propietarios de inmuebles podrían pagar por la ayuda e incluir esos costos en el costo de su obra.
- La Ciudad debería negociar un estipendio con el urbanizador/propietario del inmueble y debería asegurarse que el acuerdo se cumpla. Debería compartir con los inquilinos información sobre cualquier acuerdo de conciliación negociado.
 - Debería existir una plantilla estándar para negociación entre la Ciudad y un urbanizador/propietario de inmueble.
- ¿Cómo podría la Ciudad presupuestar el dinero necesario para asistencia de reubicación para los inquilinos desplazados cuando la necesidad (el número de personas desplazadas y sus circunstancias) es difícil de calcular de un año a otro?
- Los propietarios de los inmuebles/urbanizadores deberían ser responsables de la totalidad o parte de los estipendios y los costos de reubicación.
- ¿Se requiere verificación de ingreso? La Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA por sus siglas en inglés) no verifica los ingresos, ellos miran otros criterios.
 - ¿Se debería exigir elegibilidad de ingresos para los estipendios de mudanza, o todos los inquilinos deberían recibir la misma cantidad?
- Algunos urbanizadores están abiertos a la idea que un estipendio es necesario. Muchos urbanizadores están abiertos a la idea de requisitos de notificación; están dispuestos a considerar devolución de depósitos y estipendios. Ellos piensan que ya que la ciudad se lucra con los impuestos prediales, la ciudad debiera también aportar parte del dinero.
- Ninguna de las partes debe tener la posibilidad de echarse atrás; todos los actores deben estar de acuerdo. Tenemos que trabajar todos juntos por el bien de quienes servimos.
- Se debería distribuir paquetes informativos a inquilinos con notificación de desalojo.
- Un lugar central para ayudar a navegar el proceso de reubicación. ¿En qué dependencia de la Ciudad debería estar hospedado?
 - Los administradores de casos de los diferentes departamentos de la Ciudad necesitan un proceso formalizado para proporcionar ayuda a los inquilinos que han sido desplazados.
- ¿Podría existir un requisito en los lineamientos de Asistencia de la Ciudad al Urbanizador de Vivienda de Alquiler que los inmuebles den prioridad a los inquilinos desplazados?

Tema: *Desplazamiento Escolar*

- La política actual es que la familia puede continuar enviando a los estudiantes a la misma escuela por el resto del año escolar, pero el transporte se ve afectado. El niño o la niña no recibirá servicio si están en un área totalmente diferente y fuera de la cobertura del bus escolar, a pesar que pueda continuar estudiando en la misma escuela.
- Estudiantes están saliendo del distrito escolar y mudándose fuera de los límites de Austin.
- AISD tiene una nueva política que permite a cualquier estudiante que vive fuera de la jurisdicción de AISD matricularse sin pagar cuota de matrícula – pero AISD no puede recoger a estudiantes que viven fuera del distrito escolar.
- Un tipo de furgoneta compartida proporcionada por organizaciones sin ánimo de lucro podría ayudar.
- Hay estudiantes, particularmente en el área de Rundberg, que cambian de escuela primaria varias veces en un año.
- La demolición también está afectando la asequibilidad. Unidades de dos y tres alcobas están siendo demolidas y reemplazadas con unidades totalmente diferentes. El número de unidades de tres habitaciones disponible es cero, casi han desaparecido completamente.
- AISD está desarrollando una herramienta de búsqueda para ayudarles a las familias a encontrar el área de captación de una escuela específica.

Tema: *Monitoreo*

- Se requiere un monitoreo riguroso. La responsabilidad del monitoreo/cumplimiento no debe recaer sobre los inquilinos.
 - El Departamento de Código podría verificar los inmuebles y exigir cumplimiento. Esto requeriría señalar los inmuebles habitados a demoler al inicio del proceso. Puede requerir asignar a un oficial de Cumplimiento de Código a cada inmueble.
 - Entre otras entidades que responsables del monitoreo de inmuebles están el Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios del Estado de Texas (TDHCA por sus siglas en inglés) (para inmuebles que reciben créditos tributarios de vivienda de bajos ingresos), HACA para inmuebles con cupones de vivienda, Southwest Housing Compliance Corporation para inmuebles con subsidios federales, administrados por HACA.
- Tal vez los negocios deberían retrasarse si un inmueble no cumple con estándares específicos de reubicación de inquilinos. Sería bueno exigir estos esfuerzos como parte del costo de sus negocios.
- Una vez el proyecto de vivienda ha sido construido, es demasiado tarde para asegurarse que se cumplen ciertos requisitos vinculados a la reubicación.